



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1119889015

| RESUMEN EJECUTIVO | | | | | ANTECEDENTES | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|-----------------------------------|-------------|---------|-----------|--|----------------------|------------------|-------------|---------------------------|--|--|--|--|-----------|----|----------------|----------------------------|----------|---------|-------|------------|--------------|------------------|------------------|------------|--|-------|-----------|--|--|-----------|-------------|------------------|-----------------|--|--|--|--|----------------------|--|--|--------------------------|----------------------------------|--|--|--|--|------|--|--|------------------------------|-----------------------------------|--|--|--|--|--|--|--|----------------------|-------|-------------|--------|-------|--------|--|--|--|-----------------------------|-------|--|--|--|--|--|--|--|
| CLIENTE NIT / C.C CLIENTE DIRECCIÓN | | | | | FECHA VISITA FECHA INFORME DIRIGIDO A | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| SECTOR BARRIO CIUDAD DEPARTAMENTO PROPOSITO TIPO AVALUO VALUADOR IDENTIFICACIÓN | | | | | 10/09/2025 11/09/2025 Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Urbanos GARCIA ROVIRA Bucaramanga Santander Modelo 8-14 valor comercial | | | | | EDAD (AÑOS) REMODELADO OCUPANTE TIPO DE INMUEBLE USO ACTUAL | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| MAYTHE DAYAN SANCHEZ MORA 1119889015 KR 14 # 42 - 38 EDIF LESIL P H BARR GARCIA ROVIRA APTO 1207 | | | | | 10 Arrendatario Apartamento Vivienda | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| DONALDO ANDRES DURAN SANDOVAL 1098678809 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ASPECTOS JURIDICOS | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="1"> <tr> <td>PROPIETARIO</td><td colspan="5">OSORIO GARCIA JOSE RAFAEL</td><td>M. INMOB.</td><td>N°</td></tr> <tr> <td>NUM. ESCRITURA</td><td>240 Escritura De Propiedad</td><td>#NOTARIA</td><td>JUZGADO</td><td>FECHA</td><td>22/02/2023</td><td>L 300-399908</td><td>APARTAMENTO 1207</td></tr> <tr> <td>CIUDAD ESCRITURA</td><td colspan="2">Los Patios</td><td>DEPTO</td><td colspan="3">Santander</td><td>MATRICULA</td><td>NRO. GARAJE</td></tr> <tr> <td>CEDULA CATASTRAL</td><td colspan="5">SIN INFORMACION</td><td colspan="3">Común uso exclusivo.</td></tr> <tr> <td>LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN</td><td colspan="5">PROTOCOLIZADA EN ESCRITURA DE PH</td><td colspan="3">1207</td></tr> <tr> <td>NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO</td><td colspan="5">EDIF LESIL P H BARR GARCIA ROVIRA</td><td colspan="3"></td></tr> <tr> <td>VALOR ADMINISTRACIÓN</td><td>Tiene</td><td>MENSUALIDAD</td><td>200000</td><td>VRxM2</td><td>3174.6</td><td colspan="3"></td></tr> <tr> <td>COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD</td><td colspan="5">0.81%</td><td colspan="3"></td></tr> </table> | | | | | | | | PROPIETARIO | OSORIO GARCIA JOSE RAFAEL | | | | | M. INMOB. | N° | NUM. ESCRITURA | 240 Escritura De Propiedad | #NOTARIA | JUZGADO | FECHA | 22/02/2023 | L 300-399908 | APARTAMENTO 1207 | CIUDAD ESCRITURA | Los Patios | | DEPTO | Santander | | | MATRICULA | NRO. GARAJE | CEDULA CATASTRAL | SIN INFORMACION | | | | | Común uso exclusivo. | | | LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | PROTOCOLIZADA EN ESCRITURA DE PH | | | | | 1207 | | | NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | EDIF LESIL P H BARR GARCIA ROVIRA | | | | | | | | VALOR ADMINISTRACIÓN | Tiene | MENSUALIDAD | 200000 | VRxM2 | 3174.6 | | | | COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD | 0.81% | | | | | | | |
| PROPIETARIO | OSORIO GARCIA JOSE RAFAEL | | | | | M. INMOB. | N° | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| NUM. ESCRITURA | 240 Escritura De Propiedad | #NOTARIA | JUZGADO | FECHA | 22/02/2023 | L 300-399908 | APARTAMENTO 1207 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| CIUDAD ESCRITURA | Los Patios | | DEPTO | Santander | | | MATRICULA | NRO. GARAJE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| CEDULA CATASTRAL | SIN INFORMACION | | | | | Común uso exclusivo. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | PROTOCOLIZADA EN ESCRITURA DE PH | | | | | 1207 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | EDIF LESIL P H BARR GARCIA ROVIRA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| VALOR ADMINISTRACIÓN | Tiene | MENSUALIDAD | 200000 | VRxM2 | 3174.6 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD | 0.81% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

OBSERVACIONES GENERALES

APARTAMENTO PERTENECIENTE AL PH LESIL DEL BARRIO GARCÍA ROVIRA SE ACCEDE POR LA CARRERA 14, EL APARTAMENTO SE COMPONE DE SALA COMEDOR COCINA, ROPAS, HALL DE HABITACIONES, TRES HABITACIONES Y DOS BAÑOS, CON UN PARQUEADERO DE USO EXCLUSIVO SENCILLO CUBIERTO, EL PH TIENE POCAS ZONAS COMUNES. EL APARTAMENTO TIENE CONTADORES INSTALADOS DE SERVICIOS PÚBLICOS DE AGUA LUZ Y GAS Y SU ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO ES BUENO DE ACUERDO A SU TRADICIÓN.

| DEPENDENCIAS | | | | |
|--------------|----------|-----------|----|--------------|
| Sala | 1 | Estudio | 0 | Alcobas |
| Comedor | 1 | Estar | 1 | B. priv |
| Cocina | Sencilla | AlcServ. | 0 | Terraza |
| Zropia | 1 | BServ | 0 | Jardín |
| Patio | 0 | Bsocial | 1 | Balcón |
| Garajes | 1 | Exclusivo | SI | Sencillo |
| Cubierto | SI | Privado | NO | Doble |
| Descubierto | NO | Comunal | NO | Servidumb. 0 |

VALOR COMERCIAL \$ COP 176,335,173

| ACABADOS | | |
|-------------|---------|--------|
| DETALLE | CALIDAD | ESTADO |
| Sala | Normal | Bueno. |
| Comedor | Normal | Bueno. |
| Cocina | Normal | Bueno. |
| Baño | Normal | Bueno. |
| Piso | Normal | Bueno. |
| Techo | Normal | Bueno. |
| Muro | Normal | Bueno. |
| Carpintería | Normal | Bueno. |

| DOTACIÓN COMUNAL | | | | |
|------------------|----|----------------|----|----------------|
| Portería | Si | Bicicletero | No | Acensores |
| Piscinas | No | TerrazaComunal | Si | Si |
| PlantaElect. | Si | Calefaccion | No | JardinInfantil |
| Gar.Visit. | No | Gimnasio | No | No |
| Porteria | Si | Tanque | Si | Golfito |
| ZonaVerde | No | Shut | Si | BombaEyectora |
| Aire | No | Teatrino | No | Cancha |
| | | | | Citofono |
| | | | | Sauna |

VALOR ASEGURABLE \$ COP 176,335,173

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

NOMBRES Y FIRMAS



DONALDO ANDRES DURAN SANDOVAL
Perito Actuante
C.C: 1098678809
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-09-11 12:01:00



CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
RAA: AVAL-88229287 C.C: 88229287
Visador

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

| | |
|----------------------------|---------------------|
| Área de actividad | Residencial. |
| Uso principal | Vivienda |
| Tipo de proyecto | Apartamento |
| Total unidades de vivienda | 126 |
| Garajes | Si tiene No. 1 |
| Tipo de Garaje | Común uso exclusivo |

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 011 de 21 de mayo 2014

CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|-----------------|-----|-----------------|-----------------|-------|-------|
| AREA CONSTRUIDA | M2 | SIN INFORMACION | AVALUO | PESOS | S/I |
| AREA PRIVADA | M2 | 63 | CATASTRAL 2025 | | |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|-----------------------|-----|-------|
| AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 63 | AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 63 |

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 14 # 42 - 38 EDIF LESIL P H BARR GARCIA ROVIRA APTO 1207 | GARCIA ROVIRA | Bucaramanga | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2498, fecha: 22/12/2015, Notaría: 8 y ciudad: BUCARAMANGA.

SECTOR

| | |
|-------------------|-------------|
| Uso predominante | Residencial |
| Demanda / interés | Debil |

| Nivel de equipamiento | Distancias aprox. |
|-----------------------|-------------------|
| Comercial | Bueno |
| Escolar | Bueno |
| Asistencial | Regular |
| Estacionamientos | Bueno |
| Áreas verdes | No hay |
| Zonas recreativas | Regular |
| | 100-200 |
| | 300-400 |
| | mas de 500 |
| | 0-100 |
| | 0-100 |
| | 300-400 |

| | Tiene / No tiene | Estado de conserv. |
|--------------------|------------------|--------------------|
| Andenes | SI | Bueno |
| Sardineles | SI | Bueno |
| Vías Pavimentadas | SI | Bueno |
| Transporte Público | Bueno | |

| | Sector | Predio |
|-------------------|--------|--------|
| Acueducto | SI | SI |
| Alcantarillado | SI | SI |
| Energía Eléctrica | SI | SI |
| Gas Natural | SI | SI |

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si NO

Impacto Ambiental

Aire: Basura: Ruido: Cond.seguridad: Aguas servidas:
NO NO NO NO NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

| | |
|--------------------------|--------------------------------|
| Estado de construcción | Usada |
| Tipo | VIS vivienda de interes Social |
| Avance(En construcción) | 100 |
| Estado de conservación | Bueno |
| Nº de Pisos | 14 |
| Nº de Sótanos | 2 |
| Vida Util | 100 |
| Vida Remanente | 90 |
| Estructura | Tradicional |
| Material de Construcción | concreto reforzado |
| Fecha de Remodelación | |
| Daños previos | No disponibles |
| Ubicación | Apartamento Interior |

| | |
|-------------------------|--------------------------------------|
| Ajuste sismo resistente | NO |
| Cubierta | Losa de concreto |
| Fachada | pañoete y pintura |
| Ancho Fachada | Mayor 9 metros |
| Irregularidad Planta | Si |
| Irregularidad Altura | Si |
| Tipología Vivienda | Edificio en Altura - Piso en Manzana |
| Año de Construcción | 2015 |

Comentarios de estructura

El inmueble no presenta afectaciones visibles en su estructura, evidenciando un buen estado de conservación y estabilidad aparente. Sin embargo, es importante señalar que la responsabilidad del análisis técnico y estructural detallado no es objeto del presente estudio.

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|----------------|---------------------------|------|--------|----------------|-------------|----------------------|
| Area Privada | AREA PRIVADA APTO 1207 | 63 | M2 | \$2,798,971.00 | 100.00% | \$176,335,173.00 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$176,335,173 |

Valor en letras Ciento setenta y seis millones trescientos treinta y cinco mil ciento setenta y tres Pesos Colombianos

| | |
|-------------------------|----------------------|
| TOTAL COMERCIAL | \$176,335,173 |
| OFERTA Y DEMANDA | |

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12 De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo se consideran perspectivas de valoración bajas

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es baja y se considera que la demanda es media

MULTIFAMILIARES COLINDANTES EN PH COMO TULIPANES

SALVEDADES

Entorno: EL PH PERTENECE AL BARRIO GARC?A ROVIRA, EL CUAL HACE PARTE DEL CENTRO DE LA CIUDAD DE BUCARAMANGA Y SU MESETA.

Propiedad horizontal: Escritura: 2498, Fecha escritura: 22/12/2015, Notar?a escritura: 8, Ciudad escritura: BUCARAMANGA, Administraci?n: 200000, Total unidades: 126, Ubicaci?n: Apartamento Interior, Nro. pisos: 14, Porter?a: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Shut: Si, Cit?fono: Si, Bomba eyectora: Si, Planta el?ctrica: Si, Terraza comunal: Si, Nro. S?tanos: 2, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Ba?o social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Ba?o privado: 1, Estar: 1, Zona ropas: 1, Ventilaci?n: Regular, Iluminaci?n: Regular

Acabados: SU ESTADO DE CONSERVACI?N Y MANTENIMIENTO ES BUENO DE ACUERDO A SU TRADICI?N.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) m?todo(s):**

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MERCADO

| # | DIRECCION | # PISO | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | # GARAJE | VALOR UNIDAD GARAJE | # DEPOSITO Y OTROS | VALOR DEPOSITO Y OTROS | VALOR M2 | TELEFONO |
|---------------------|-----------------|-----------|---------------|------|----------------|----------|---------------------|--------------------|------------------------|----------------|------------|
| 1 | KR 14 # 42 - 38 | 14 | \$225,000,000 | 0.95 | \$213,750,000 | 1 | \$0 | 0 | \$0 | \$2,928,082.19 | 3246232926 |
| 2 | KR 14 # 42 - 38 | 13 | \$155,000,000 | 0.97 | \$150,350,000 | 1 | \$0 | 0 | \$0 | \$2,836,792.45 | 3246232926 |
| 3 | CL 39 4 | 13 | \$190,000,000 | 0.97 | \$184,300,000 | 1 | \$0 | 0 | \$0 | \$2,750,746.27 | 3114988294 |
| 4 | CL 42 14 22 | 5 | \$210,000,000 | 0.97 | \$203,700,000 | 1 | \$0 | 0 | \$0 | \$2,680,263.16 | 3167907697 |
| Del inmueble | | 12 | | . | | 1 | | 0 | | | |

| # | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS |
|-----------|------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------------|-----------------------|----------------|
| 1 | 10 | 73 | 73 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$2,928,082.19 |
| 2 | 10 | 53 | 53 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$2,836,792.45 |
| 3 | 10 | 67 | 67 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$2,750,746.27 |
| 4 | 10 | 76 | 76 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$2,680,263.16 |
| 10 | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | PROMEDIO | \$2,798,971.02 | |
| | | | | | | | | DESV. STANDAR | \$107,264.99 | |
| | | | | | | | | COEF. VARIACION | 3.83% | |

| | | | | |
|--------------|------------------|----------------|--------------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2 | \$2,906,236.01 | TOTAL | \$183,092,868.77 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2 | \$2,691,706.02 | TOTAL | \$169,577,479.43 |
| VALOR TOTAL | \$176,335,173.00 | | | |

Observaciones:

APARTAMENTO PERTENECIENTE AL PH LESIL DEL BARRIO GARCÍA ROVIRA SE ACCEDE POR LA CARRERA 14, EL APARTAMENTO SE COMPONE DE SALA COMEDOR COCINA, ROPAS, HALL DE HABITACIONES, TRES HABITACIONES Y DOS BAÑOS, CON UN PARQUEADERO DE USO EXCLUSIVO SENCILLO CUBIERTO, EL PH TIENE pocas ZONAS COMUNES. EL APARTAMENTO TIENE CONTADORES INSTALADOS DE SERVICIOS PÚBLICOS DE AGUA LUZ Y GAS Y SU ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO ES BUENO DE ACUERDO A SU TRADICIÓN.

Enlaces:

1-<https://www.dmbienesraices.co/apartamento-edificio-lesil-ph?lang=es>2-<https://www.dmbienesraices.co/apartamento-en-venta-edificio-lesil-1305?lang=es>3-<https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta/10882481>4-<https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta/10821405>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 14 # 42 - 38 EDIF LESIL P H BARR GARCIA ROVIRA APTO
1207 | GARCIA ROVIRA | Bucaramanga | Santander

COORDENADAS (DD)

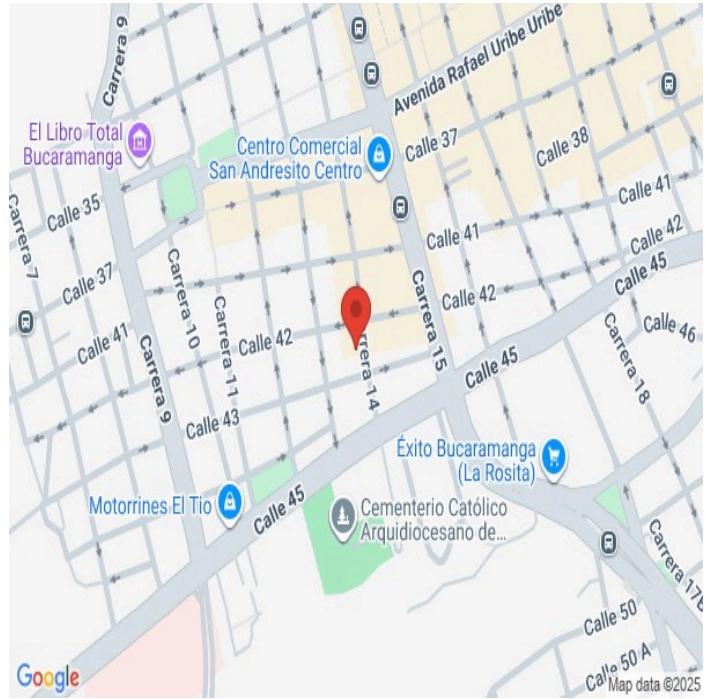
Latitud: 7.1149717

Longitud:-73.1268097

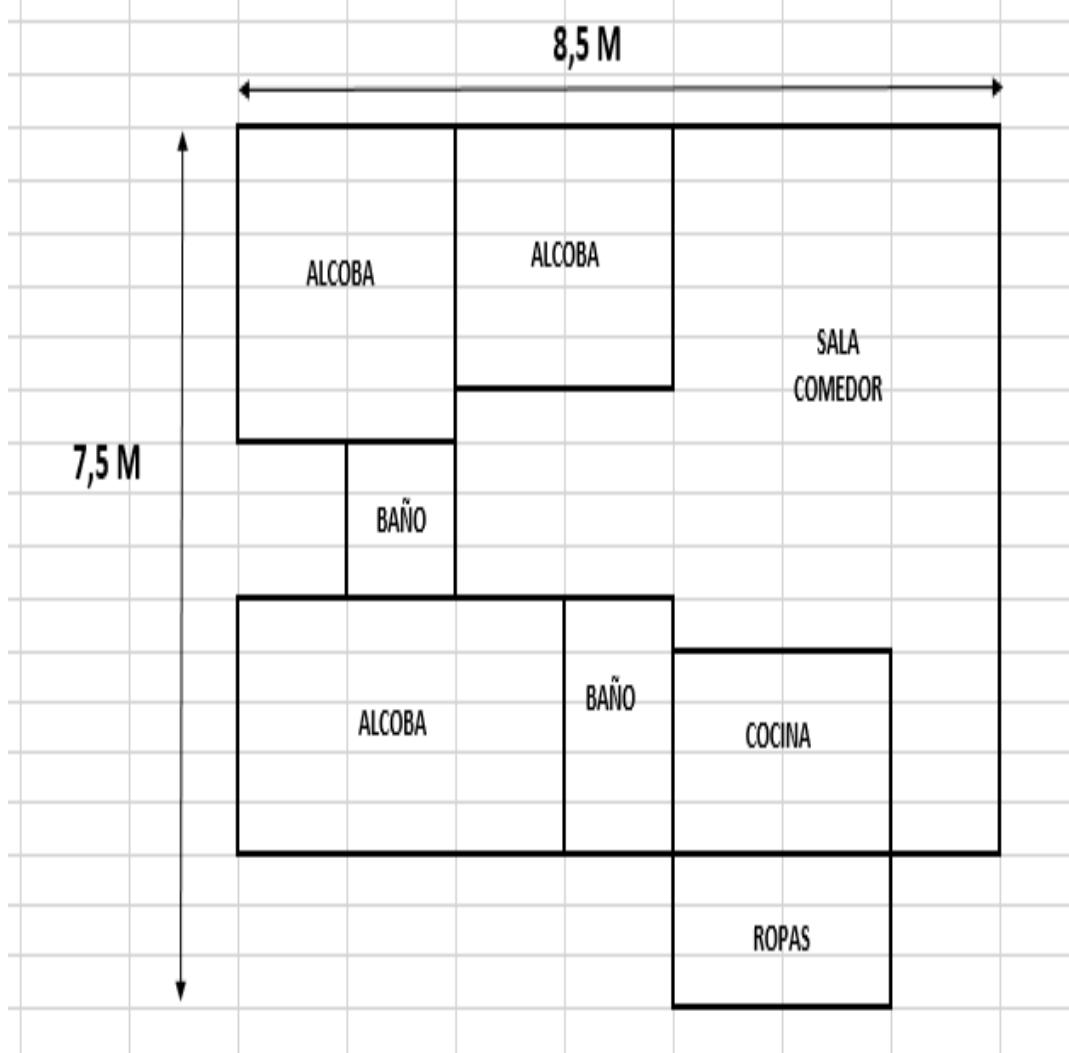
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 6' 53.8986''

Longitud:73° 7' 36.516''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



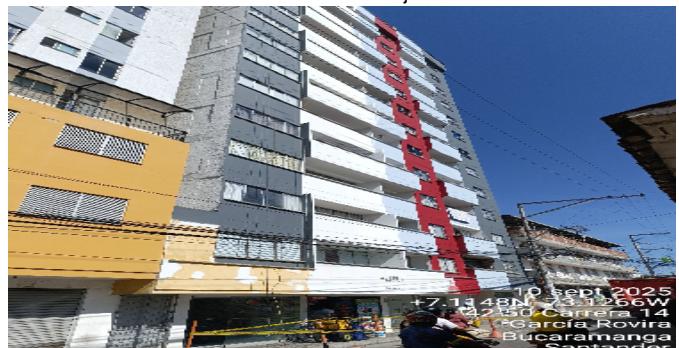
Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



FOTOS: General

Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



FOTOS: General

Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Habitación 1



Habitación 2



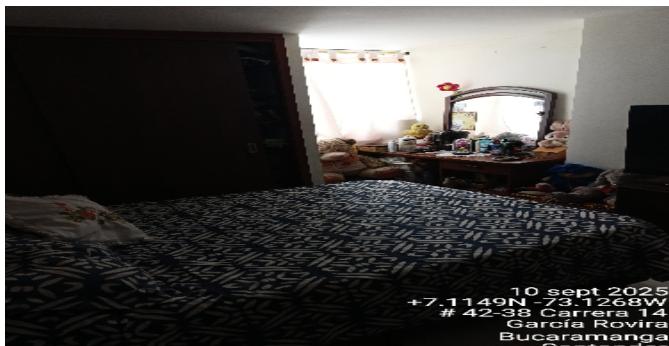
Habitación 2



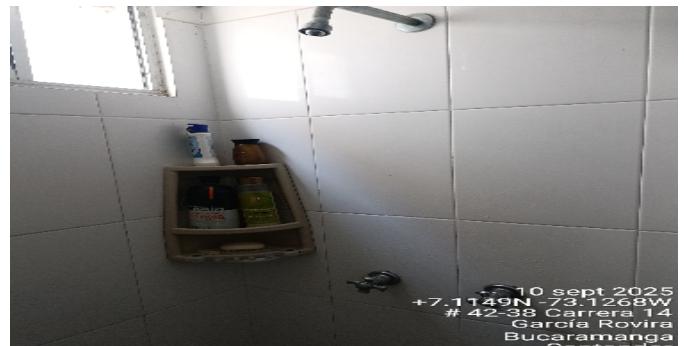
Habitación 3



Habitación 3



Baño Privado Hab 3



FOTOS: General

Baño Privado Hab 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Garaje



Garaje



Garaje



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



FOTOS: General

Terrazas CJ



Terrazas CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



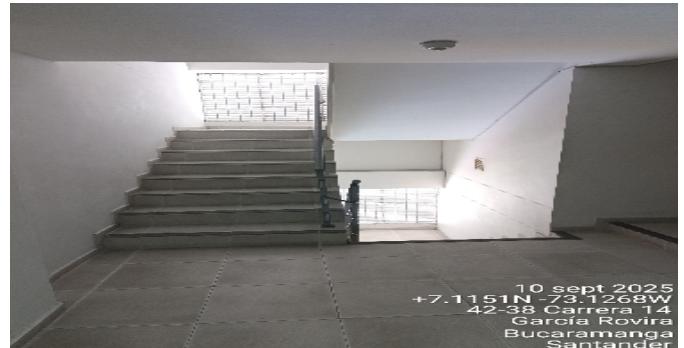
Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



FOTOS: General

Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



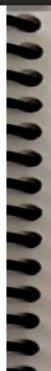
CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

UNIDAD PRIVADA O APARTAMENTO NUMERO DOCE CERO SIETE (12-07): Se encuentra ubicado en el Doceavo Piso del **EDIFICIO LESIL – PROPIEDAD HORIZONTAL** situado en la carrera 14 entre calles 42 y 43 del barrio García Rovira del Municipio de Bucaramanga, Departamento de Santander, unidad que se

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with
CS CamScanner



República de Colombia

98

determina así: AREA: Área privada construida de 63.00 Metros cuadrados, área libre de: -0-, coeficiente de copropiedad de 0.81%. NOMENCLATURA: Carrera 14 Nro. 42-38 Apt 12-07. DEPENDENCIAS: Sala, comedor, tres alcobas, un baño general, cocina, zona de ropa, junto con el derecho al uso exclusivo y permanente de un cupo de parqueo marcado con el Número 12-07 situado en el primer piso, nivel 0.00. DETERMINACIÓN: Se halla determinado por los linderos conforme al Plano de Vo. Bo. en las siguientes longitudes aproximadas: POR EL NORTE: punto

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**:

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufren cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo él avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1119889015



PIN de Validación: bMa10asg



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

Elseñor(a) DONALDO ANDRES DURAN SANDOVAL, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1098678809, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 27 de Abril de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVA1-1098678809.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DONALDO ANDRES DURAN SANDOVAL se encuentra **ACTIVO** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

| | | | |
|-------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|
| Fecha de inscripción 27 Abr 2017 | Régimen Régimen en Transición | Fecha de actualización 07 Mar 2020 | Régimen Régimen Académico |
|-------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

| | | | |
|-------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|
| Fecha de inscripción 27 Abr 2017 | Régimen Régimen de Transición | Fecha de actualización 07 Mar 2020 | Régimen Régimen Académico |
|-------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
12 Mar 2020



PIN de Validación: bMa10asg



<https://www.rsa.org.uk>



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
12 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificación, Conservación y Restauración Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
12 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6. Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
27 Abr 2017

Régimen Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
12 Mar 2020

Régimen



PIN de Validación: b6a10aa7



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
13 Mar 2020

Régimen Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Objetos Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
12 Mar 2020

Régimen Régimen Académico

Categoría 10 Semejantes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
12 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
12 Mar 2020

Régimen Régimen Académico



PIN de Validación: bMa10asg



<https://www.rsa.org.uk>



Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
12 Mar 2020

Régimen Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles personales

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditarios, litigiosos y demás de recdos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
12 Mar 2020

Régimen Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0024, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 30 de Junio de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
 - Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0021, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 30 de Junio de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA.

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BARRANCABERMEJA, SANTANDER

Dirección: CALLE REAL # 5B - 83 T 2 APTO 302

Teléfono: 3173319767

Correo Electrónico: donaldoandresduransandoval@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen
Arquitecto - Universidad Santo Tomás .

Especialista en Gerencia e Interventoría de Obras Civiles - Universidad Pontificia Bolivariana.



PIN de Validación: bMa10as2



Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) DONALDO ANDRES DURAN SANDOVAL, Identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1098678809.

El(la) señor(a) DONALDO ANDRES DURAN SANDOVAL se encuentra al dia con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN **04741704** en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autoregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b4a10aa8

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Septiembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 5 de 5



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2509019994120268923

Nro Matrícula: 300-399908

Página 1 TURNO: 2025-300-1-190158

Impreso el 1 de Septiembre de 2025 a las 12:51:36 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 300 - BUCARAMANGA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: BUCARAMANGA VEREDA: BUCARAMANGA

FECHA APERTURA: 19-01-2016 RADICACIÓN: 2015-300-6-49123 CON: ESCRITURA DE: 22-12-2015

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 1207. con area de PRIVADA CONSTRUIDA 63.00 M2. coeficiente de propiedad 0.81% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 2498, 2015/12/22, NOTARIA OCTAVA BUCARAMANGA. Articulo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS:
CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

CACERES ORDOÑEZ EDGAR, ADQUIRIO EL PREDIO QUE OCUPA EL EDIFICIO LESIL P.H. (LEY 675 DE 2001), ¿ASI¿..MEDIANTE LA ESCRITURA 2498 DE 22-12-2015 DE LA NOT 8 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 28-12-2015, CACERES ORDOÑEZ EDGAR , EFECTUO ACLARACION ..ACTUALIZACION DEL AREA¿¿ ESTE PREDIO SE FORMO POR ENGLOBE DE TRES (3) LOTES , EFCTUADO SEGÚN LA ESCRITUAR 1149 DE 27-06-2015 DE LA NOT 8 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 06-07-2015, ¿.. QUE CACERES ORDOÑEZ EDGAR, ADQUIRIO ASI. . PRIMER LOTE CON MATRICULA 300-38629. POR EXTINCIÓN , O CANCELACION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN -ESCRITURA 965 DEL 29/5/2015 NOTARIA OCTAVA 8 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 1/6/2015 SEGÚN LA ESCRITURA 1670 DEL 30/8/1988 NOTARIA 6 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 9/9/1988 SE CONSTITUYO LA PROPIEDAD HORIZONTAL A. PRADA HERRERA MARIO.....ESCRITURA ACLARADA POR LA NUMERO 1726 DE 16-08-1989 DE LA NOTARIA 6 DE BUCARAMANGA.....PRADA HERRERA MARIO, LO ADQUIRIO MEDIANTE ADJUDICACION EN LA IQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL, EFECTUADA CON MARTHA ELENA LEAL HALLADO, SEGÚN -ESCRITURA 540 DEL 22/3/1988 NOTARIA 6 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 4/4/1988SEGUNDO LOTE....CON MATRICULA 300-257855. LO ADQUIRIO POR COMPRA A, PRADA BOLIVAR JESUS DAVID, PRADA LEAL SERGIO ARMANDO, PRADA BOLIVAR NICOLAS OSWALDO, SEGÚN LA ESCRITURA 1012 DE 29-05-2014 DE LA NOTARIA 8 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 04-06-2014.....GRAVAMEN....MEDIANTE LA ESCRITURA 3994 DE 16-09-2014 DE LA NOTARIA 5 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 16-09-2014 CACERES ORDOÑEZ EDGAR, CONSTITUYO HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA A FAVOR DE BUTRON MARTINEZ ALONSO ENRIQUE.....DEBIDAMENTE CANCELADA POR LA ESCRITURA 899 DE 21-05-2015 DE LA NOTARIA 8 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 22-05-2015.....

PRADA BOLIVAR JESUS DAVID, LO ADQUIRIO PRADA LEAL SERGIO ARMANDO, PRADA BOLIVAR NICOLAS OSWALDO, LO ADQUIRIERON MEDIANTE ADJUDICACION SUCESION DEL CAUSANTE, PRADE HERRERA MARIO, SEGÚN ESCRITURA 737 DE 15-04-2013 DE LA NOTARIA 9 DE BCUARAMANGA, REGISTRADA EL 29-07-2013.....PRADA HERREA MARIO, LO ADQUIRIO POR ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD DE HECHO, EFECTUADA CON BOLIVAR AMAYA BRIGIDA, PRADA HERRERA MARIO, SEGÚN LA ESCRITURA 2702 DE 30-05-2008 DE LA NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 02-10-2008.....MEDIANTE OFICIO 6,19 DE 05-03-2008 I..G.A.C. DE BCUARAMANGA, REGISTRADO EL 08-05-2008, EFECTUO LA ACTUALIZACION CEDULA CATASTARL.....PRADA HERRERA MARIO, ADQUIRIO POR COMRPA A ARENAS SERRANO OMAIRA, SEGÚN LA ESCRITUA 1261 DE 19-05-1998 DE LA NOTARIA 8 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 21-05-1998.....GRAVAMEN.....HIPOTECA CONSTITUIDA SEGÚN LA ESCRITURA 999 DE 20-03-1996 DE LA NOTARIA 4 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 21-03-1996.....Y CANCELADA POR LA ESCRFITURA 1679 DE 27-05-1998 DE LA NOTARIA 4 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 12-02-2001....ARENAS SERRANO OMAIRA ADQUIRIO, EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA A GOMEZ FIGUEROA MATILDE, GOMEZ FIGUEROA DE ORTIZ ESTHER, GOMEZ FIGUEROA ANA RITA, MANTILLA DE GOMEZ CARMEN FELISA, URIBE DE NAVARRO LUISA ISABEL Y GOMEZ FIGUEROA BRUNEQUILDE, SEGUN ESCRITURA 6152 DEL 26-08-95, NOTARIA 3 DE B/MANGA., REGISTRADA EL 01-09-95. MEDIANTE ESCRITURA 4057 DEL 05-06-95, NOTARIA 3 DE B/MANGA., REGISTRADA EL 05-07-95, SE EFECTUO ADICION SUCESION CUOTA DE: GOMEZ FIGUEROA GILBERTO A MANTILLA DE GOMEZ CARMEN FELISA, ACLARADA SEGUN ESCRITURA 4760 DEL 30-06-95, NOTARIA 3 DE B/MANGA., REGISTRADA EL 05-07-95. ¿....Y TERCER LOTE CON MATRICULA 300-137720.LO ADQUIRIO POR COMPRA A, CALZADO UNIVERSO Y CIA LTDA, SEGÚN LA ESCRITUA 0986 DE 28-02-2008 DE LA NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA,



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2509019994120268923

Nro Matrícula: 300-399908

Pagina 2 TURNO: 2025-300-1-190158

Impreso el 1 de Septiembre de 2025 a las 12:51:36 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

REGISTRADA EL 16-04-2008.-----GRAVAMEN.....MEDIANTE LA ESCRITURA 4218 DE 27-08-2008 DE LA NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 05-09-2008 CACERES ORDOÑEZ EDGAR, CONSTITUYO HIPOTECA A FAVOR DE BANCO DE OCCIDENTE S.A.,,,,,,CANCELADA POR LA ESCRITURA 2011 DE 11-05-2012 DE LA NOTA 2 DE BUCARAMANGA, REGITRADA EL 14-05-2012.----GRAVAMEN.....ESCRITURA 3074 DE 10-09-1996 DE LA NOTARIA 4 DE BCUARAMANGA, ¿.....CALZADO UNIVERSO Y COMPAÑIA LTDA, CONSTITUYERON HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE D E CUANTIA, A FAVOR DE BANCO UNION COLOMBIANO.....Y CANCELADA POR LA ESCARITURA 4074 DE 20-08-2008 DE LA NOTA 2 DE BUARAMANGA, REGISTRADA EL 12-08-2008.-----MEDIDA CAUTELAR. OFICIO 1494 DE 09-07-2001 DEL JUZG 6 CIVIL DEL CTO DE BCUARAMANGA, REGISTRADO EL 26-10-2001, SE DECRETO EL EMBARGO CON ACCION MIXTA...PROMOVIDO POR BANCO UNION COLOMBIANO...CONTA CALZADO UNIVERSO Y CIA LTDA.....CANCELADO MEDIANTE OFICIO 1219 DE 15-04-2008 DEL JUZ 6 CIVIL DEL CTO DE BCUARAMANGA, REGISTRADAO EL 16-04-2008.-----GRAVAMEN.....MEDIANTE LA ESCRITURA 794 DE 28-02-1997 DE LA NOT 5 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 28-02-1997....CALZADO UNIVERSO Y CIA LTDA, CONSTITUYO HIPOTECA ABIERTA , A FAVOR DE SANTAMARIA MORA SONIA.....--Y CANCELADA POR LA ESCRITURA 4077 DE 08-08-2008 DE LA NOTARIA 5 DE BUCRAMANGA, REGISTRADA EL 12 -08-2008.----CALZADO UNIVERSO Y CIA LTDA, LO ADQUIRIO POR COMPRA A MUEBLES EMPERADOR LTDA, SEGUN LA ESCRITURA 0908 DE 31-12-1985 DE LA NOT 7 DE BCURAMANGA, REGISTRADA EL 29-01-1986.---- MODIFICADA POR LA ESCARITURA 2600 DE 11-11-1987 DE LA NTOARIA 7 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 17-11-1987.----POSTERIORMENTE CANCELA LA HIPOTECA Y LA MODIFICACION A LA HIPOTECA POR LA ESCRITURA 3322 DE 06-09-1991 DE LA NOTARIA 7 DE BCUARAMANGA, REGISTRADA EL 11-09-1991.----

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) KR 14 # 42 - 38 EDIF LESIL P H BARR GARCIA ROVIRA APTO 1207

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

300 - 391785

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 03-09-2013 Radicación: 2013-300-6-35057

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA O ILIMITADA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio I-Titular de dominio incompleto)

DE: CACERES ORDOÑEZ EDGAR

CC# 91215345 X

A: NIÑO MERCCHAN JOSE RAUL

CC# 2085872

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 16-09-2014 Radicación: 2014-300-6-35286

Doc: ESCRITURA 3993 DEL 16-09-2014 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA DE CUANTÍA INDETERMINADA O ILIMITADA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2509019994120268923

Nro Matrícula: 300-399908

Pagina 4 TURNO: 2025-300-1-190158

Impreso el 1 de Septiembre de 2025 a las 12:51:36 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

1170-2023 / 0200-2023

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: NIÑO MERCHAN JOSE RAUL

CC# 2085872

A: CACERES ORDOÑEZ EDGAR

CC# 91215345

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 13-07-2023 Radicación: 2023-300-6-23173

Doc: ACUERDO 240 DEL 22-02-2023 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE LOS PATIOS VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0179 ACUERDO DE REORGANIZACION ART. 36 LEY 1116 DE 2006 RATIFICACIÓN DE INSCRIPCIÓN POR AUTO 525 DEL 17/04/2023 Y AUTO 240 DEL 22/02/2023,

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CACERES ORDOÑEZ EDGAR

CC# 91215345

A: OSORIO GARCIA JOSE RAFAEL

X 100%

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 30-07-2025 Radicación: 2025-300-6-25754

Doc: CERTIFICADO 253 DEL 29-07-2025 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$81,000,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE
DE CUANTIA SEGUN ESCRITURA N°. 3979 DE FECHA 02/09/2013 DE LA NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: NIÑO MERCHAN JOSE RAUL

CC# 2085872

A: CACERES ORDOÑEZ EDGAR

CC# 91215345

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *9*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2509019994120268923

Nro Matrícula: 300-399908

Página 5 TURNO: 2025-300-1-190158

Impreso el 1 de Septiembre de 2025 a las 12:51:36 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-300-1-190158 FECHA: 01-09-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

ZAINE SUSANA AWAD LOPEZ
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública



Pago con QR

OPERACIÓN EXITOSA

Fecha de pago

8 septiembre 2025

Comercio

LOS ROSALES CONST IN

Importe

\$300.000,00

Forma de pago

CUENTA DE AHORROS

Número de cuenta

•6585

Concepto

Pago en comercio

Tipo de operación

Pago con QR

Número comprobante

31632287536825385806638339997981296

Comisión

\$0,00 más IVA

GMF

Exento



ARCHIVO: LRCAJA-1119889015

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmas Versión 1.0 AvalSign.

| | | |
|--|------------------------|---------------------|
| | Estado: | Firmado |
| | Documento: | LRCAJA-1119889015 |
| | Hash documento: | 92af1290fe |
| | Fecha creación: | 2025-09-11 18:58:21 |

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

| | |
|---|--|
| Perito actuante: DONALDO ANDRES DURAN SANDOVAL Documento: 1098678809 Firmado en AvalSign. Token: 425542 | |
| Puntos: Email: donaldoandresduransandoval@gmail.com Celular: 3173319767 Nivel de seguridad: Validado por correo y MSM IP registrada de: Perito 191.104.235.8 2025-09-11 12:01:00 | |

Gestionado por avalsign.com



Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

